



Commune de Beaucourt

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION



OAP

*Orientations d'Aménagement et de Programmation
du secteur IAU des Champs Blessonniers*

03 décembre 2018



SOMMAIRE

I–	PORTEE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
II–	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU DES CHAMPS BLESSONNIERS.....	4
	1– Présentation du site et intentions des élus quant à l'avenir du quartier	5
	2– Les principes d'aménagement.....	6
	3– Les intentions urbaines	
	4– Les réseaux.....	10

I- PRÉAMBULE : PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les modalités et les conditions de faisabilité (technique, foncière et réglementaire) des secteurs à enjeux de la commune.

Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et permettent d'organiser le développement à venir de ces secteurs sans pour autant figer les aménagements.

Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les adaptations liées à ce dernier.

Le PLU de Beaucourt comporte une seule OAP dite 'sectorielle' qui concerne le quartier des Champs Blessonniers, conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. L'OAP s'applique donc pour partie en secteur 1AU et UB.

La portée juridique des Orientations d'aménagement et de Programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. La notion de compatibilité s'interprète comme une obligation de non contrariété majeure entre les dispositions de l'OAP et la mesure d'exécution, c'est-à-dire le projet.

Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

II- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DES CHAMPS BLESSONNIERS

Établies dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les OAP contiennent des principes d'aménagement qui garantissent un cadre de vie de qualité : traitement des espaces publics, trames végétales, création de liaisons douces, prise en compte des caractéristiques liées aux voiries et présence des réseaux.

À travers ces OAP, les élus souhaitent maîtriser dans les grandes lignes les futurs aménagements. Leur intention est de favoriser un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier.

1- Présentation du site et intentions des élus quant à l'avenir du quartier

Le quartier des Champs Blessonniers occupe moins de 2 % de l'espace beaucourtois. En 2011, le quartier accueillait 20% de la population beaucourtoise. Aujourd'hui, suite aux nombreuses opérations de démolition et de restructuration, le quartier accueille un peu moins de 10 % de la population.

Le quartier se détache de Beaucourt et fait figure de «cité dans la cité». Si l'espace urbain y est ouvert, il est malgré tout perçu comme fermé par rapport au reste de la ville.

Afin de poursuivre les actions mises en œuvre dans ce quartier depuis le début des années 2000, les élus souhaitent à travers l'extension du quartier (délimitation du secteur 1AU) proposer d'autres formes urbaines en termes de logement.

Ceci pour renouveler la population et réussir une opération d'envergure visant à ré-ouvrir le quartier sur la ville en y accueillant de nouveaux habitants.

A terme, il s'agit de changer l'image du quartier, avec une double approche opérationnelle :

- ce qui relève du réaménagement et de la requalification d'éléments existants,
- et ce qui sera fortement transformé et nouvellement créé.

Ce projet s'inscrit dans une démarche globale de réorganisation du quartier, qui prend en compte un ensemble de paramètres essentiels à la réussite du projet :

- Une adaptation des dessertes viaries,
- Une amélioration des espaces publics,
- La prise en compte du végétal, avec des ouvertures à ménager sur l'espace agricole,
- L'identification de parcours piétonniers plus clairs...

C'est en ce sens, que les élus ont travaillé à l'élaboration des orientations d'aménagement sur ce quartier.

Le plan de l'OAP est décliné en deux variantes (a) et (b), dont la différenciation se situe au niveau de la forme et de la desserte des îlots rue de la Prière, hors zone AU.

Le détail des différents aménagements est présenté ci-après.

2- Les principes d'aménagement

Plan général de la variante a)



Les aménagements communs aux deux variantes



Un **parc public** à vocation d'agrément et de loisirs est ménagé au cœur du quartier en s'appuyant sur l'espace agro-naturel existant au point le plus haut du relief. Un chemin principal de desserte centrale prend place sur la ligne de crête du vallonement. Le reste du parc contient un minimum d'aménagement spécifique afin de conserver l'aspect naturel en continuité avec les boisements classés en EBC plus au nord. La partie nord du parc propose de préserver deux bosquets d'arbres existants qui le délimiteront des habitations.



Une **voie de service** et de secours est aménagée de sorte à relier les deux voies en impasse, mais elle restera fermée à la circulation la plupart du temps. Seuls les modes doux pourront l'emprunter, en franchissant une barrière ou des plots aux extrémités.



Une typologie d'habitat relativement dense sur la base de **petits collectifs** pourra amorcer le quartier et limiter une éventuelle confrontation brutale de tissu urbain avec les immeubles existants de l'autre côté de la rue des frères Berger. Un effet de front bâti, perméable pour ne pas créer un effet de mur, est requis sur la rue pour « faire ville » et face au parc pour lui assurer une façade en « fond de scène ».



Une typologie d'**habitat individuel en bande** permet d'offrir un front bâti bas en « fond de scène » du parc qui le distingue de l'autre façade bâtie de l'autre côté de l'espace vert. Si les façades principales avec les accès garages sont du côté rue, on veillera à la qualité des arrières qui seront visibles du parc.



Une typologie d'habitat plus libre et moins dense **au nord de la zone**, et donc au plus éloigné du centre de Beaucourt, peut faire la transition avec les espaces boisés. Conserver une vigilance quant au recul nécessaire vis-à-vis de la lisière.



La partie Nord-Ouest de la zone présente un terrain dont la pente redescend doucement vers les champs et offre une belle vue sur le paysage lointain. L'**association d'habitats intermédiaire et individuel** pourra à la fois en profiter et préserver les vues par des jeux de porosité entre le bâti. La rangée d'arbres existante est à maintenir dans son rôle de transition avec l'espace agro-naturel : une aération dans la relative densité plantée ne devra pas remettre en cause la notion de rangée d'arbres.

Les options d'aménagement concernant la forme et la desserte des îlots rue de la Prière, hors zone AU.

Proposition a)



La démolition de la tour de logements offre un terrain libre pour reconstruire la tête de l'îlot. Une typologie d'**habitat de petite taille** permettra de prolonger l'existant sans trop de heurt. Un habitat groupé ou en bande par exemple sur la rue des prières offrira des espaces de jardins au sud mêlés à la variété du relief.



La démolition de la tour et de la chaufferie permettra d'apprécier le vaste terrain disponible comprenant les espaces verts arrières. L'**association d'habitats intermédiaire et individuel** permettra de prolonger le tissu existant en offrant une transition avec le voisinage existant et projeté. Un alignement bâti sur la rue des frères Berger est recommandé pour affirmer la voirie principale du quartier et aussi pour marquer le « front de scène » Sud-Ouest du parc.

Proposition (b)



La démolition de la tour de logements offre un terrain libre pour reconstruire la tête de l'îlot. Une typologie d'**habitat de petite taille**, tel que de l'individuel en bande, permet d'offrir des jardins dans le prolongement des maisons existantes dans la rue tout en augmentant sensiblement la densité à l'approche des immeubles rue des frères Berger.



La démolition de la tour et de la chaufferie, complétée des espaces verts arrières, permettra de construire de nouveaux logements sur un terrain vallonné. Une préférence est portée sur la cohabitation de formes d'**habitats intermédiaire et individuel**, ce qui permettra de prolonger le tissu existant tout en offrant une transition avec le voisinage existant et projeté. Un alignement bâti sur la rue des frères Berger est recommandé pour affirmer la voirie principale du quartier et aussi pour marquer le « front de scène » Sud-Ouest du parc. La desserte viaire s'effectue uniquement depuis la rue des prières (contrairement à l'hypothèse (a)).



Si cela est possible, la rue des prières est **déviée** pour un accès moins direct depuis le carrefour principal rue des frères Berger : desserte riveraine affirmée et têtes d'îlot redessinées.

Plan général de la variante b)



3- Les intentions urbaines

Formes urbaines

Les formes urbaines attendues doivent être variées, avec des typologies de logements de type collectif, intermédiaire et individuel. Le schéma proposé prend en compte cette orientation en les positionnant dans le site, notamment en cohérence avec la topographie, les dessertes viaires envisagées, le bâti existant et l'environnement en général.

Une hauteur maximale est proposée en fonction des différentes formes d'habitat.

Densité

L'objectif est de tendre vers une densité minimale de 28 logements à l'hectare, sur l'ensemble du secteur d'OAP.

La proposition indicative figurant sur le schéma ci-dessous permet d'envisager la construction d'environ 50 logements individuels, 100 logements collectifs et 50 logements intermédiaires.

La surface constructible du secteur 1AU est approximativement de 4 hectares (espace vert déduit).

Ces intentions sont cohérentes avec les objectifs de répartition des logements annoncés dans le diagnostic, à savoir : 35% de logements individuels purs, 25 % de logements groupés et 40 % de collectifs.

Si ces proportions sont envisagées à l'échelle de la ville, il est bien évident que l'essentiel des logements neufs devraient se réaliser dans le quartier des Champs Blessonniers.



Illustration non opposable

Le végétal et les liaisons douces

L'environnement naturel du site est fortement marqué par la présence 'd'un parc central', d'une superficie approchant 1,7 hectare. Plusieurs déclinaisons peuvent lui être données : parc avec aires de jeux, jardins et vergers partagés, etc... Il appartient à la municipalité de réfléchir à la concrétisation de son statut, en concertation avec les futurs habitants.

On note également la préservation de la barrière végétale au Nord du site, en limite avec l'espace agricole et la gestion des transitions avec les espaces plus boisés à l'Est.

Les circulations douces s'organisent autour du parc, qui fait le lien entre les différents secteurs d'habitat. La connexion au Nord doit demeurer fermée à la circulation (avec possibilité de passages en cas d'urgence).

4- Les réseaux

- Alimentation en eau potable

Le secteur est desservi par un réseau en fonte de diamètre 200 mm, situé rue des Frères Berger.



- Assainissement

Le secteur est desservi par le réseau situé rue des Frères Berger. L'ensemble du site est en assainissement collectif.



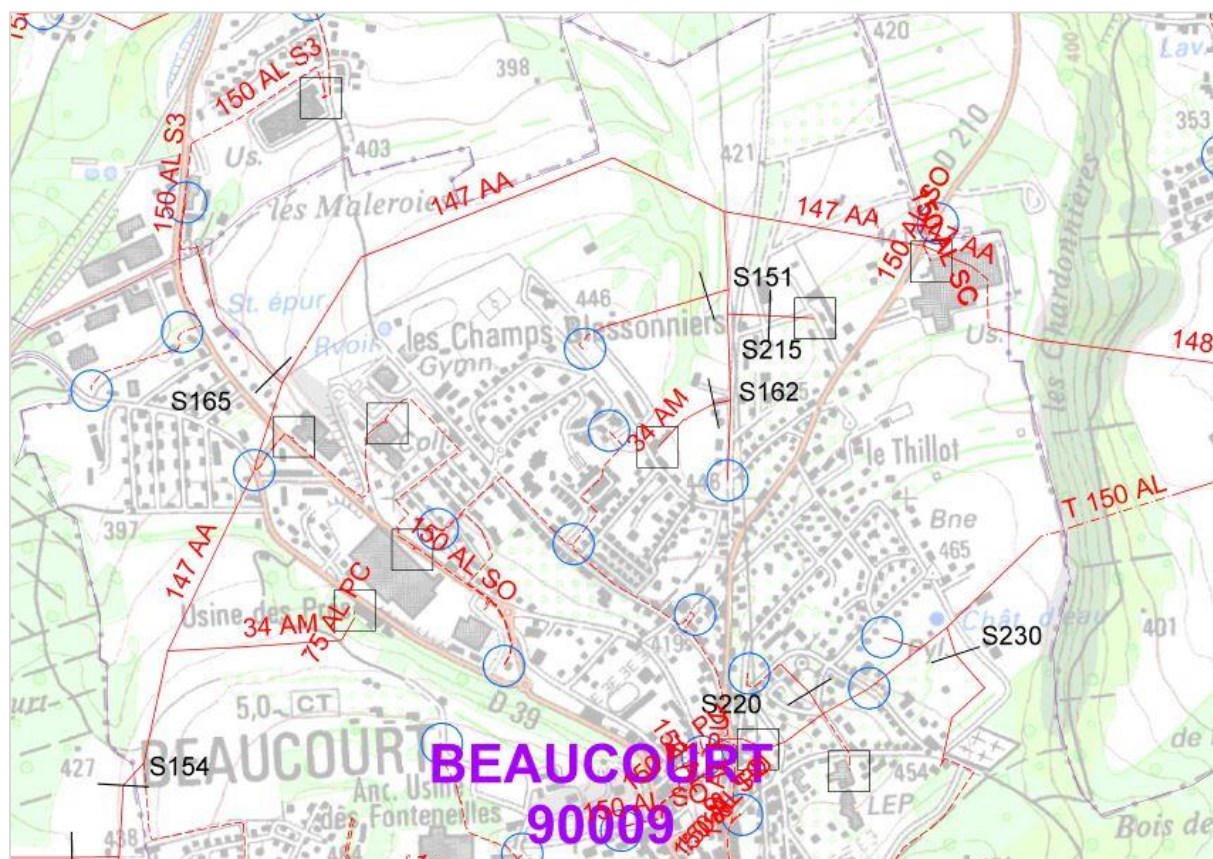
- Gestion de l'eau pluviale

La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte à l'échelle de la zone afin de limiter le ruissellement. L'aménageur doit être très attentif à cette question, en prévoyant si besoin des dispositifs adaptés à recueillir le surplus de ces eaux, ou en limitant les surfaces imperméabilisées.

Les aménagements à l'aire libre sont privilégiés pour leur aspect paysager : limitation des surfaces imperméabilisées, infiltration directe des eaux (emploi de matériaux perméables), noues...

- Électricité

La zone est desservie par le réseau électrique de capacité suffisante.



Tronçon		Postes électriques		Interrupteurs	
HTA	BT			I	IACM
—	—	○	Distribution publique	Y	IAT
—	—	□	Abonné	T	ADA
—	—	△	Producteur HTA	Y	IAC
—	—	⊗	Répartition	I	Disjoncteur non télécommandé
↗	↗	□	DP - Abonné	Y	DRR
↗	↗	○	Transformateur HTA - HTA	S	Sectionneur
□	□	⊗	Producteur HTA - Abonné		
⊗	⊗	⊗	DP - Producteur HTA - Abonné		

Source : ERDF – 2014